

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический
Кафедра экономической теории и государственного управления
Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное управление

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой

_____ М.В. Зинченко
« ____ » _____ 2020 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Управление муниципальным имуществом муниципального образования
(на примере администрации Марковского сельсовета)

Исполнитель

студент группы 573-зб (А) _____

Д.В. Цытрина

Руководитель

к.т.н, доцент

В.З. Григорьева

Нормоконтроль

ст. преподаватель

Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2020

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический
Кафедра экономической теории и государственного управления

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой

_____ И.О. Фамилия
_____ подпись
« _____ » _____ 20__ г.

З А Д А Н И Е

К бакалаврской работе студента Цытрина Дарья Витальевна

1 Тема бакалаврской работы Управление муниципальным имуществом муниципального образования (на примере администрации Марковского сельсовета)

(утверждено приказом от 10.03.2020 № 548-уч)

2 Срок сдачи студентом законченной работы 04.06.2020

3 Исходные данные к бакалаврской работе: Учебная, методическая литература, нормативно-правовые акты, законы, статистические данные

4 Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих проработке вопросов):

1. Теоретические основы управления имуществом

1.1 Особенности имущества муниципального образования

1.2 Управление имуществом муниципального образования

1.3 Нормативно-правовое обеспечение управления имуществом муниципального образования

2. Практика управления имуществом администрации Марковского сельсовета

2.1 Организационно-экономическая характеристика администрации Марковского сельсовета

2.2 Анализ имущества и деятельности администрации Марковского сельсовета по управлению имуществом

2.3 Проблемы в управлении имуществом администрации Марковского сельсовета и предложения по его совершенствованию

5 Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц графиков, схем, программных продуктов, иллюстрированного материала и т.п.): работа содержит пять таблиц и семь рисунков

6 Консультанты по бакалаврской работе (с указанием относящихся к ним разделов) _____

7 Дата выдачи задания 30.03.2020

Руководитель бакалаврской работы Григорьева Вера Захаровна, кандидат технических наук, доцент

Фамилия, Имя, Отчество, ученая степень, ученое звание

Задание принял к исполнению (дата): _____

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 72 с., 4 таблицы, 7 рисунков, 50 источников.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО, УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ МАРКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА, СТРУКТУРА АДМИНИСТРАЦИИ МАРКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, БЕСХОЗЯЙНОЕ ИМУЩЕСТВО, ВЫЯВЛЕНИЕ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА

В выпускной квалификационной работе выявлено, что муниципальное имущество служит для удовлетворения общественных интересов и коллективных потребностей местного сообщества, то есть имеет социальное значение, является средством благоустройства, а также используется для извлечения дохода.

В работе отражены основные теоретические аспекты в управления муниципальным имуществом. Были выделены способы управления муниципальным. Был сделан анализ имущества администрации Марковского сельсовета исходя из реестров муниципального имущества за 2017, 2018, 2019 годов. Так же в работе, в виде анализа показана деятельность администрации Марковского сельсовета.

Целью работы является выявление проблем в управлении имуществом администрации Марковского сельсовета, и предложить их решение.

В результате проведенного анализа имущества и управления муниципальным имуществом в администрации Марковского сельсовета, были выявлены проблемы в управлении муниципальным имуществом. В целях совершенствования механизма управления муниципальным имуществом предлагается внедрить механизм выявления бесхозяйного имущества и передать бесхозяйные имущества которые на данный момент выявлены в селе Марково сельскому предпринимателю.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические основы управления имуществом муниципального образования	7
1.1 Особенности имущества муниципального образования	7
1.2 Управление имуществом муниципального образования	13
1.3 Нормативно-правовое обеспечение управления имуществом муниципального образования	21
2 Практика управления имуществом администрации Марковского сельсовета	31
2.1 Организационно-экономическая характеристика администрации Марковского сельсовета	31
2.2 Анализ имущества и деятельности администрации Марковского сельсовета по управлению имуществом	41
2.3 Проблемы в управлении имуществом администрации Марковского сельсовета и предложения по его совершенствованию	54
Заключение	63
Библиографический список	66

ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе развития вопрос об управлении имуществом на сегодняшний день, является довольно актуальным и значимым в частности с точки зрения перспектив развития на территории муниципального образования. Муниципальное имущество является одним из основных элементов экономики муниципалитета.

Во многом, результат устойчивого темпа экономического роста, зависит от эффективного управления как государственным, так и муниципальным имуществом. В рыночных условиях на данное время в российской экономике, установленного целесообразного объема и состава государственного и муниципального имущества, вопрос имеет особую важную актуальность. Наличие государственной и муниципальной собственности муниципалитета обязано решать общегосударственные, национальные задачи и условия повышения качества жизни проживающего населения на определенной территории страны.

Низкая эффективность управления органами местного самоуправления как государственным, так и муниципальным имуществом на сегодняшний день в современной России требует повышенного внимания всех структур власти к набравшим проблемам развития имущественных отношений в регионах страны.

Муниципальное имущество является одним из составляющих элементов экономики муниципального образования и представляет собой немаловажный фактор стабильного социально-экономического развития муниципалитета и составляющая качества жизни населения на территории. Грамотное использование имущественного потенциала может обеспечить преимущества качественного развития муниципального образования, а так же улучшить уровень и качество жизни населения.

Целью исследования является выявление проблем в управлении муниципальным имуществом на территории администрации Марковского сельсовета и поиска путей решения проблемы на основе анализа управления муниципальным имуществом муниципального образования Марковского сельсовета.

В соответствии с поставленной целью необходимо решить следующие за-

дачи:

- изучить теоритические аспекты по управлению имуществом;
- провести анализ имущества администрации Марковского сельсовета;
- провести анализ деятельности по управлению имуществом администрации Марковского сельсовета;
- исходя из анализа, выявить проблемы в деятельности в управлении имущества администрации Марковского сельсовета;
- найти пути решения проблемы в деятельности в управлении имущества администрации Марковского сельсовета.

Объектом исследования является муниципальное имущество.

Предметом исследования является организационно-экономические отношения, возникающие в процессе работы администрации Марковского сельсовета по управлению имуществом.

Администрация Марковского сельсовета является органом местного самоуправления, которая занимается развитием и управлением данного муниципального образования.

Информационной основой исследования представились работы И.Н. Козельской, А.В. Козельского, А.А. Леви, С.Е. Прокофьева, А.И. Галкина, С.Г. Еремина, Л.Н. Красюковой и других, в которых рассматривались следующие вопросы: теория муниципального управления, основы теории и содержание системы управления государственным и муниципальным имуществом, классификация имущества, особенности недвижимого имущества, вопросы эффективного управления.

Для выпускной квалификационной работы также были использованы; законодательная база Российской Федерации, Постановления Правительства, Указы Президента, Законы Амурской области, устав администрации Марковского сельсовета, нормативно-правовые акты администрации Марковского сельсовета, интернет-ресурсы, статистические данные. В процессе решения поставленных задач использовались разнообразные методы: абстрактно-логический, сравнительный, анализ, статистический, и другие.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1.1 Особенности имущества муниципального образования

Для начала рассмотрим теоретические основы, что является имуществом. Имущество это совокупность вещей, которые непосредственно находятся в чьей-то собственности.

Основопологающей особенностью муниципального имущества является его удовлетворение общественных интересов и коллективных потребностей местного сообщества, соответственно имеет социальное значение, также является средством благоустройства и для получения дохода в пользу доходности в бюджет муниципального образования. Вследствие чего муниципальное имущество носит двойственный характер и сочетает в себе принципы социальной пользы и доходности. Муниципальное имущество включает в себя широкую сеть объектов как хозяйственного, так и социально-бытового назначения. От эффективного использования муниципального имущества во многом зависит качество уровня жизни населения муниципального образования.

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в муниципальной собственности местного самоуправления может находиться имущество, предназначенное:

- для решения вопросов местного значения;
- для решения вопросов, которые не отнесены к вопросам местного значения, но право решения которых предоставлено органам местного самоуправления;
- для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, также отдельных полномочий органов местного самоуправления, переданных им в установленном порядке;
- для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, ра-

ботников муниципальных предприятий и учреждений¹.

Муниципальное имущество в ведении муниципалитета на территории муниципального образования предназначено для добросовестного выполнения своих полномочий и решении основополагающих задач улучшения качества жизни населения. Правильное использование муниципального имущества может обеспечивать объемным спектром необходимых услуг гражданам, в том числе функционирование муниципальных учреждений, оказывающих разного рода услуги, получение дополнительных доходов в местный бюджет и снижение расходов бюджета на решение вопросов местного значения.

Муниципальное имущество подразделяется:

- на имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями;
- казну муниципального образования².

Бюджет местного самоуправления и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

Особенностью муниципального имущества состоит в удовлетворении органом местного самоуправления общественных интересов и коллективных потребностей местного сообщества, соответственно имеет социальное значение, также является средством благоустройства и используется для получения дополнительного дохода в местный бюджет. Поэтому муниципальное имущество имеет двойственный характер и сочетает в себе принципы социальной пользы и дохода.

Муниципальное имущество может разделяться на две части, одна из которых закреплена за муниципальными организациями на праве хозяйственного

¹ Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/ (дата обращения: 12.04.2020).

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.04.2020).

ведения и оперативного управления, а другая, нераспределенная часть, которая может составлять казну соответствующей муниципальной формации.

С точки зрения оборота муниципального имущества, подобного рода разделение имеет огромное значение в целях разделения имущественной ответственности муниципальных образований и сформированных ими юридических лиц по собственным долгам³.

К имуществу не относят результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации⁴.

Вещи это основная часть имущества, которая относится к материальным предметам и к имуществу независимо от того, являются ли они результатом труда человека или были созданы самой природой, но при этом они используются людьми в процессе своей жизнедеятельности или предпринимательской деятельности (земля, полезные ископаемые, лесные ресурсы и др.)⁵.

Одна из частей как движимого, так и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, может быть передано в управление муниципальными предприятиями и учреждениям, другая часть будет входить в состав муниципальной казны. Согласно Гражданскому кодексу РФ муниципальную казну составляет имущество и средства местного бюджета, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями. Грамотное управление муниципальным имуществом может обеспечить качественное оказание муниципальных услуг⁶.

Существует конкретный состав движимого и недвижимого муниципального имущества, который утверждён на законодательном уровне, что облегчает управление муниципальным имуществом в отношении местного самоуправления.

Изучим состав муниципального движимого и недвижимого имущества, который был утвержден Федеральным законом 2003 г., и рассмотрим его на рисунке 1.

³ Прокофьев С.Е. Управление государственной и муниципальной собственностью. М., 2020. С. 120.

⁴ Козельская И.Н. Управление государственным и муниципальным имуществом [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / И.Н. Козельская, А.В. Козельский. – Саратов: ССЭИ РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – 136 с. – URL: http://www.seun.ru/content/learning/4/science/1/doc/Kozelskay_Upravlenie%20gos%20i%20munitsip%20imushchestvom.pdf (дата обращения: 15.04.2020).

⁵ Леви А.А. Муниципальная собственность: управление формирования // Муниципальная власть. 2017. № 1. С. 55.

⁶ Ануфриенко В.Ю. Управление государственной собственностью в системе региональной экономики. М., 2017. С. 45.

Имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо-и водоснабжения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц (для муниципального района только для межпоселенческого электро-и газоснабжения)

Жилищный фонд социального обслуживания для мало-обеспеченных граждан, а также имущество, необходимое для его содержания

Имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций

Пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенное для транспортного обслуживания населения

Объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров

Библиотеки (для муниципального района - межпоселенческие библиотеки и коллекторы)

Имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора (для муниципальных районов - для утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов)

Имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории, в т. ч. для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения

Имущество, предназначенное для развития массовой физической культуры и спорта

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного значения

Имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей услугами организаций культуры

Имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов

Имущество, предназначенное для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения (для муниципального района - только межпоселенческих мест захоронения)

Имущество для оказания скорой медицинской помощи, первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов

Имущество, предназначенное для обеспечения дошкольного и школьного образования, дополнительного образования, организации отдыха детей в каникулярное время

Имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка силами муниципальной милиции

Имущество, предназначенное для организации и осуществления экологического контроля

Архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов

Рисунок 1 – Состав движимого и недвижимого муниципального имущества

Рассмотрим более подробно недвижимое имущество. Недвижимое имущество это совокупность участков земли, участков недр и вещей которые прочно связаны с землей, перемещение которых в невозможно без нанесения им ущерба⁷.

В состав недвижимого имущества включают:

- участки недр, земельные участки;
- жилые и не жилые здания, помещения;
- сооружения, машиноместа;
- объекты незавершенного строительства;
- предприятия как имущественные комплексы;
- единый недвижимый комплекс;
- воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания.

Выделяют два основных критерия движимого и недвижимого имущества:

Физический критерий:

а) наличие физических характеристик (размер, форма, ландшафт, т.е. «физическая осязаемость», материальность, которая даёт возможность обозначить натурально-вещественную форму);

б) индивидуализация, незаменимость;

в) постоянность, неподвижность, означающие, где перемещение недвижимого имущества невозможно без нанесения ему непоправимого, значительного ущерба данному имуществу или непосредственно его прямому назначению;

г) непотребляемые, где объекты недвижимости будут неизменны в натурально-вещественной форме на протяжении всего срока его эксплуатации и будут сохранять свой первоначальный вид;

д) долговечность и прочность, которая заключается в многократном использовании, а для земли представляется в бесконечном использовании объектов недвижимости при обязательном условии его поддержания в пригодном состоянии;

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.04.2020).

е) постепенная амортизация, которая заключается в постепенной изменении стоимости на конечную продукцию по мере износа имущества и накопления амортизационных отчислений;

ж) частные признаки, которые характеризуют уникальность каждого объекта и его конструктивную сложность.

К юридическим признакам относят:

1) необходимость государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения прав на недвижимое имущество (отчуждение и приобретение недвижимых вещей осуществляется исключительно в режиме гласности, ассоциируемой с необходимостью государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, доступной для ознакомления третьим лицам (каждому объекту недвижимости, подлежащему кадастровому учету, присваивается свой неповторимый кадастровый номер);

2) место нахождения недвижимого имущества, где по которому определяется порядок наследования, подсудность споров, место исполнения обязательств;

3) ипотека;

4) особая правовая судьба самовольной постройки;

5) увеличенный срок приобретательной давности;

6) особый порядок приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи и на недвижимые вещи, от которых собственник отказался.

Так же выделяют следующие особенности недвижимого имущества:

– все выгоды от владения недвижимостью сопровождаются заботой по его содержанию, а также в обязательном порядке ответственностью и обязательствами;

– недвижимое имущество имеет особое общественное значение, которое подразумевает использование объектов недвижимости оно невозможно без учета прав и интересов других членов общества, в том числе и других собственников недвижимости;

– непрерывность недвижимости, т.к. юридическая граница одного объек-

та недвижимости является юридической границей другого⁸.

Рассмотрим классификацию объектов недвижимого имущества, она делится:

- а) по форме собственности (частное, государственное, муниципальное);
- б) по природным свойствам (естественное и искусственное);
- в) по своему характеру потребления (жилые или нежилые);
- г) по социальному назначению, например:
 - коммерческие (офисы, рестораны, магазины, спорткомплексы, гостиницы, склады, предприятие как имущественный комплекс);
 - общественные сооружения и здания (больницы, дома культуры, театры, детские сады, школы, вокзалы);
 - инженерные сооружения;
 - воздушные суда, морские суда и суда внутреннего плавания;
- д) по происхождению:
 - созданные самой природой без участия человека;
 - результаты труда человека;
 - созданные трудом человека, но при этом связанные с природной настолько тесно, что без неё функционировать объекты совершенно не смогут (например, гидроэлектростанция).

1.2 Управление имуществом муниципального образования

Повышение социального уровня и качества жизни населения – одна из основных целей муниципальной социально-экономической политики. Достижение данной цели во многом зависит от эффективного использования муниципального имущества, составляющих основу местного самоуправления и задействованных в решении важных вопросах муниципального образования как социальных, как экономических, так и политических⁹.

Управление муниципальным имуществом – это процесс исполнения ре-

⁸ Модин Н.А. Муниципальная собственность – экономическая основа деятельности органов местного самоуправления // Законодательство и экономика. 2015. № 2. С. 32.

⁹ Ямщикова И.В. Теоретические основы управления муниципальной собственностью решения [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 11.04.2015. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-osnovy-upravleniya-munitsipalnoy-sobstvennostyu-1/viewer> (дата обращения: 28.04.2020).

шений, которые осуществляются непосредственно органами местного самоуправления муниципального образования в области муниципального имущества, а так же контроля за его сохранностью и использованием этого имущества по назначению, а так же по его содержанию его в надлежащем виде¹⁰.

Распоряжение муниципальным имуществом – это действия органов местного самоуправления муниципального образования по определению дальнейшей юридической судьбы муниципального имущества, в том числе передачу его третьим лицам в собственность, аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, залог¹¹.

В обязательном порядке на уровне муниципального образования ведётся реестр имущества муниципального образования. Реестр имущества муниципального образования – это некая система, содержащая перечень муниципального имущества и непосредственно необходимые сведения о данном имуществе.

Уполномоченные органы местного самоуправления принимают в установленном порядке следующие решения по распоряжению муниципальным имуществом¹²:

- о закреплении муниципального имущества за организациями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;
- о внесении муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ и в качестве взноса в некоммерческие организации;
- о передаче муниципального имущества во владение, пользование и распоряжение организаций на основании заключаемых с ними договоров аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования и по иным основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации;

¹⁰ Козельская И.Н. Управление государственным и муниципальным имуществом [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / И.Н. Козельская, А.В. Козельский. – Саратов: ССЭИ РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – 136 с. – URL: http://www.seun.ru/content/learning/4/science/1/doc/Kozelskay_Upravlenie%20gos%20i%20munitsip%20imushchestvom.pdf (дата обращения: 15.04.2020).

¹¹ Бутов В.Н. Управление имуществом муниципального образования: вопросы теории и практики [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 15.08.2009. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-imuschestvom-munitsipalnogo-obrazovaniya-voprosy-teorii-i-praktiki/viewer> (дата обращения: 25.04.2020).

¹² Прокофьев С.Е. Управление государственной и муниципальной собственностью. М., 2020. С. 179.

– об отчуждении муниципального имущества в федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации, собственность иных муниципальных образований, а также в собственность юридических и физических лиц;

– о передаче муниципального имущества в залог;

– об обособлении муниципального имущества в казне муниципального образования.

От имени муниципального образования свои полномочия по организации управления и распоряжения муниципальным имуществом, осуществляет администрация местного самоуправления на территории.

Решения о приобретении в муниципальную собственность недвижимого имущества принимает Муниципальный совет по представлению Органа по управлению имуществом. Соответствующий договор (купли-продажи, дарения, аренды) заключает Орган по управлению имуществом¹³.

Решения по вопросам распоряжения комплексами имущества, акциями и иными объектами недвижимого и движимого муниципального имущества, уполномоченные настоящим Положением. Органы местного самоуправления муниципального образования вправе принимать при условии их предварительного рассмотрения в межведомственной комиссии по вопросам распоряжения муниципальным имуществом, образуемой Муниципальным советом на постоянной основе¹⁴.

Имущество, которое состоит в муниципальной казне, может быть предметом залога и иных обременений, также может отчуждаться в собственность юридических и физических лиц, в государственную собственность и собственность иных муниципальных образований, а также передаваться во владение, пользование и распоряжение без изменения формы собственности на основании договоров в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

¹³ Хакимов В.В. Особенности системы управления муниципальной собственностью // Вестник ЧелГУ. 2016. № 2 (384). С. 123.

¹⁴ Третьякова А.В. Повышение эффективности управления муниципальной собственностью как фактор пополнения доходной базы местных бюджетов // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. 2015. № 1. С. 68.

Исключение имущества из казны муниципального образования осуществляется на основании распоряжения Главы администрации муниципального образования при закреплении этого имущества за Организациями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения или же при отчуждении его в собственность юридических и физических лиц, в государственную собственность и собственность иных муниципальных образований¹⁵.

Как уже говорилось ранее, муниципальное имущество подлежит учету в реестре имущества муниципального образования. Ведение и оформление такого рода реестра осуществляет Комитет по управлению имуществом администрации Благовещенского района.

К объектам учета реестра относит следующее муниципальное имущество¹⁶:

– имущество, которое закреплено за предприятиями и учреждениями соответственно на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;

– имущество, которое составляет муниципальную казну.

Организации, имеющие муниципальное имущество, обязаны:

а) организовать и вести бухгалтерский учет данного имущества в полном порядке, установленном Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и иными законодательными актами Российской Федерации;

б) получить в Комитете по управлению имуществом документы, подтверждающие внесение данного имущества в реестр;

в) ежегодно представлять в Комитет по управлению имуществом по установленной им форме сведения об актуальном у них имеющемся муниципальном имуществе.

Муниципальное имущество, не внесенное в реестр, не может быть отчуждено или обременено.

Осуществляется так же контроль за сохранностью и использованием му-

¹⁵ Буравков С.В. Особенности управления муниципальной собственностью // Вестник ПАГС. 2016. № 1 (30). С. 65.

¹⁶ Управление государственной и муниципальной собственностью [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / под ред. В.В. Ходырева, Е.В. Ушакова, В.В. Юшкова. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского ун-та технологий управления и экономики, 2017. – 146 с. – URL: https://www.spbume.ru/file/pages/1197/KhodyrevVV_UshakovaEV_YushkovaVV.pdf (дата обращения: 25.04.2020).

ниципального имущества. Осуществляется оно в целях¹⁷:

- для установления фактического наличия и состояния муниципального имущества, закрепленного за организациями или переданного им во временное владение, пользование и распоряжение в установленном порядке;
- повышение эффективности пользования муниципальным имуществом, в том числе, за счет повышения доходности от его коммерческого использования;
- определения обоснованности затрат бюджета муниципального образования на содержание муниципального имущества;
- обеспечение законности в деятельности юридических и физических лиц по владению, пользованию и распоряжению, имеющегося у них муниципального имущества;
- приведение учетных данных об объектах контроля в соответствие с их настоящими фактическими параметрами.

Комитет по управлению имуществом в целях контроля и сохранности использования по назначению муниципального имущества осуществляет:

- 1) ежегодные обязательные документальные проверки данных бухгалтерской отчетности и иных документов, представляемых организациями, имеющими в ведении муниципальное имущество, на их достоверное соответствие данным, содержащимся в реестре;
- 2) проверки фактического наличия, состояния сохранности и использования по назначению муниципального имущества, закрепленного за организациями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, а также переданного организациям на основании договора аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования и по другим иным основаниям, и соответствия фактических данных о данном имуществе сведениям, содержащимся в документах бухгалтерского учета этих организаций и в реестре;
- 3) проверку деятельности отраслевых органов по организации системы ведомственного контроля за сохранностью и использованием по назначению

¹⁷ Байнова М.С. Управление земельными отношениями на муниципальном уровне // Государственный вестник. 2015. № 42. С. 45.

муниципального имущества, находящегося у подведомственных организаций;

4) в обязательном порядке проводит экспертизу проектов договоров и иных документов, представляемых организациями, имеющими в ведении муниципальное имущество, при совершении сделок с данным имуществом, в соответствии с законодательством, а также данным, содержащимся в реестре.

Акты проверок утверждает Глава администрации муниципального образования на территории.

Аналогично реализуется внеплановый контроль, который проходит в обязательном порядке:

а) при передаче муниципального имущества в аренду, доверительного управления, безвозмездного пользования, залога, при его выкупе, продаже, а также при преобразовании муниципального унитарного предприятия;

б) при прекращении срока действия договоров аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования муниципальным имуществом, а также в случаях их досрочного расторжения;

в) при установлении фактов хищений или злоупотреблений, а также порчи муниципального имущества;

г) в случае стихийных бедствий, пожара, аварий и других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями, повлекших в следствии нанесение ущерба муниципальному имуществу;

д) при ликвидации (реорганизации) организации, имеющей муниципальное имущество.

Решение о создании, реорганизации и ликвидации предприятий и учреждений принимает Муниципальный совет по представлению Комитета по управлению имуществом.

Участие муниципального образования в хозяйственных обществах и некоммерческих организациях может осуществляться путем:

– внесения имущества или имущественных прав муниципального образования в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ;

– приобретения акций открытых акционерных обществ на рынке ценных

бумаг;

– внесения муниципального имущества в качестве взноса в некоммерческие организации, преследующие социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно-полезные цели.

Управление муниципальным имуществом следует рассматривать как процесс воздействия экономических отношений по правам владения, распоряжения и пользования как государственным так и муниципальным имуществом, а так же осуществление совокупного воздействия органов государственной власти и местного самоуправления на объект управления.

Система управления муниципальным имуществом – это совокупность субъектов и объектов управления, которые объединены в одно единое целое, взаимодействие которых даёт определенную упорядоченность. Данная система имеет как активную так и пассивную часть (управляющая и управляемая подсистема).

Система управления государственным и муниципальным имуществом представляет собой совокупность двух подсистем, которая образует совершенно новую систему. Управляющая подсистема как субъект управления формирует управляющие воздействия, управляемая подсистема как объект управления испытывает на себе управляющие воздействия. Управляющие воздействия осуществляются в составе прямых связей в форме команд, информация о состоянии и функционировании объекта поступает по обратной связи¹⁸.

В сфере управления государственного и муниципального имущества объектами как государственного так и муниципального имущества могут выступать различные виды недвижимости, которые включают в себя земельные участки, предприятия и другие имущественные комплексы, жилищный фонд и нежилые помещения, здания и сооружения производственного и непроизводственного характера, все различные средства производства так же предметы бытового и потребительского назначения. В состав имущества входят и принадлежащие публично-правовым образованиям ценные бумаги, в частности ак-

¹⁸ Ануприенко В.Ю. Управление государственной собственностью в системе региональной экономики. М., 2017. С. 145.

ции приватизированных предприятий, ставших акционерными обществами, вклады в кредитных учреждениях, иностранная валюта и валютные ценности, а также различные памятники истории и культуры¹⁹.

Особенности управления имуществом на муниципальном уровне определено особой функцией муниципальной собственности, которая является непосредственной основой механизма для создания благоприятных условий жизнедеятельности населения муниципалитета, в решении вопросов развития подведомственной территории в процессе распоряжения обеспечивает реальное участие населения на территории, владения и пользования, распоряжение муниципальным имуществом, способствует муниципальной власти быть крепкой и стабильной, ее непосредственной независимости от вышестоящих звеньев управленческой иерархии, формирует одну из основ финансовой базы для реализации функций муниципального образования.

Органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативно–правовыми актами органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим или юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с Федеральными законами.

Муниципалитет определяет порядок и условия приватизации муниципального имущества имеющимися законодательными актами в соответствии с Федеральными законами.

Местное самоуправление определяет цели, условия и порядок деятельности муниципальных предприятий и учреждений, утверждают их уставы, назна-

¹⁹ Прокофьев С.Е. Управление государственной и муниципальной собственностью. М., 2020. С. 214.

чают на должность и освобождают от должности руководителей данных предприятий и учреждений, заслушивают отчеты об их деятельности в порядке, предусмотренном Уставом муниципального образования на территории.

Органы местного самоуправления от имени муниципального образования субсидиарно отвечают по обязательствам муниципальных учреждений и обеспечивают их исполнение в порядке, установленным Федеральным законом.

В зависимости от непосредственного назначения муниципального имущества и его правового режима наблюдаются различные способы распоряжения муниципальным имуществом:

- передача имущества на условиях концессионного соглашения;
- передача имущества в доверительное управление;
- передача в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям;
- передача в оперативное управление муниципальным казённым предприятиям;
- сдача в аренду муниципального имущества;
- приватизация муниципального имущества (возмездное отчуждение находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, имущества с собственностью физических или юридических лиц)²⁰.

1.3 Нормативно-правовое обеспечение управления имуществом муниципального образования

Нормативно-правовое обеспечение в сфере управления муниципальным имуществом – система законодательных и иных нормативных актов, на основе которых оно функционирует.

Рассмотрим основные нормативно-правовые документы, регулирующие деятельность местного самоуправления:

- а) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «Об

²⁰ Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/ (дата обращения: 12.04.2020).

общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

б) Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.01.2020).

Государственное или муниципальное предприятие распоряжается движимым имуществом, принадлежащим ему на праве хозяйственного ведения, самостоятельно, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом, другими Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

Движимым и недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишающих их возможности осуществлять свою деятельность, цели, предмет, виды, которой определены Уставом такого предприятия. Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.

Государственное или муниципальное предприятие не вправе без согласия собственника совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, а также заключать договоры простого товарищества²¹.

Уставом государственного или муниципального предприятия могут быть предусмотрены виды и (или) размер иных сделок, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника имущества такого предприятия²².

Арендодателем муниципального имущества, закрепленного за муниципальным бюджетным учреждением и муниципальным автономным учреждением

²¹ Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 № 161-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39768/ (дата обращения: 23.05.2020).

²² Ерошкин А.К. Нормативно-правовая база управления муниципальной собственностью в РФ [Электронный ресурс] // Moluch.ru: офиц. сайт. – 01.06.2016. – URL: <https://moluch.ru/archive/115/31141/> (дата обращения: 28.03.2020).

ем на праве оперативного управления, за исключением недвижимого и особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними или приобретенного учреждениями за счет средств, выделенных на приобретение этого имущества, выступают указанные ответственные юридические лица.

Государственное или муниципальное предприятие, являющиеся арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с согласия собственника имущества такого предприятия сдает указанный земельный участок или его часть в субаренду либо передает свои права и обязанности по договору аренды земельного участка или его части концессионеру в случае, если концессионным соглашением предусмотрено использование указанного земельного участка или его части в целях создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества или осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением²³.

В случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, государственное или муниципальное предприятие участвует на стороне концедента в обязательствах по концессионному соглашению и осуществляет отдельные полномочия концедента, предусмотренные концессионным соглашением.

Нормативно-правовая база, регулирующая вопросы муниципального имущества, может быть разделена на три самостоятельных блока, которые показаны в рисунке 2.

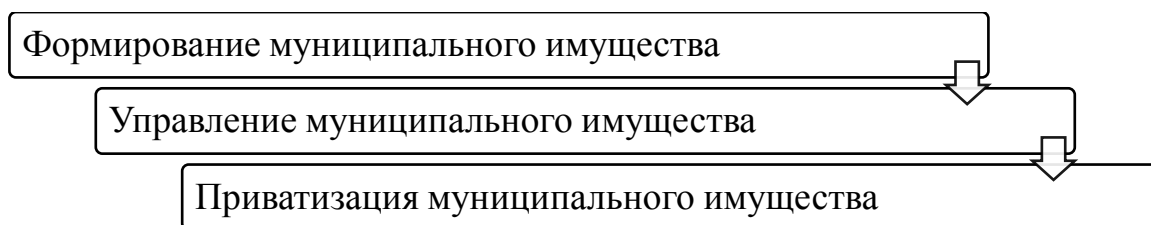


Рисунок 2 – Нормативно-правовая база регулирующая вопросы муниципального имущества

²³ Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 24.04.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/ (дата обращения: 12.05.2020).

Вопросы муниципального имущества в первую очередь регулируются на уровне Конституции Российской Федерации. Конституция, признавая и гарантируемая права органа местного самоуправления, определяет его экономические условия функционирования. Это находит свое выражение прежде всего в признании и равной правовой защите муниципальной собственности наряду с другими формами собственности – государственной и частной²⁴. В правах органов местного самоуправления – владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью²⁵, а также самостоятельное управление ею²⁶.

Гражданский кодекс Российской Федерации развивает положения Конституции, указывая, что права собственника муниципального имущества (владение, пользование, распоряжение) принадлежит городским, поселковым, сельским и иным муниципальным образованиям, в границах которых осуществляется на территории местное самоуправление. Базовым законодательным актом Федерального уровня является Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» (далее – ФЗ № 131), который в соответствии с Конституцией устанавливает общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления, определяет государственные гарантии его осуществления.

Наряду с бюджетом местного самоуправления, имущество, находящееся в собственности муниципалитета является важным и составляющим звеном экономики местного самоуправления²⁷.

Законодательную базу организации управления муниципальным имуществом составляют федеральные и региональные законы. По вопросам, отнесенным к ведению полномочий местного самоуправления, представительными ор-

²⁴ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с изм. и доп. от 21.07.2014) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 29.03.2020).

²⁵ Там же.

²⁶ Там же.

²⁷ Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 23.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/ (дата обращения: 23.05.2020).

ганами местного самоуправления принимаются муниципальные нормативные акты (положения). Наиболее типичные из них приведены на рисунке 3.

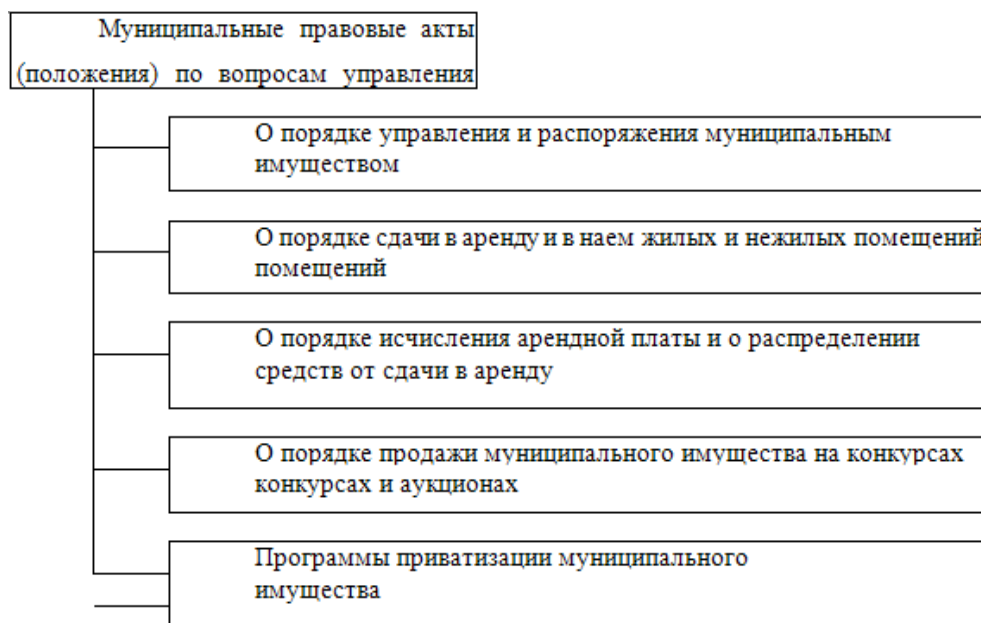


Рисунок 3 – Муниципальные правовые акты по вопросам управления

Как уже упоминалось ранее, органы местного самоуправления на территории обязаны вести учет наличия и изменения состава муниципального имущества. Точнее, ведется актуальный реестр муниципального имущества, который представляет собой информационную систему, построенную на единой по всей стране классификации, методологической основе и программной базе. Для организации учета и управления муниципальным имуществом в структуре местной администрации обычно создается Комитет по управлению имуществом или иной по названию орган управления.

По своей природе, в сфере экономики имущественные муниципальные отношения являются разными видами экономических (имущественных) отношений. Так, они могут быть товарно-денежными отношениями, кредитными отношениями, финансовыми отношениями в виде таких их разновидностей, как бюджетные отношения и налоговыми отношениями.

Разнообразный экономический характер имущественных муниципальных отношений предопределяет различия в механизме правового регулирования, что выражается в регулировании данных отношений посредством различных

отраслей права. Главным требованием к использованию муниципальной собственности является максимально сбалансированное сочетание принципов экономической эффективности и социальной ответственности органов местного самоуправления за обеспечение жизнедеятельности муниципальных образований, социально-экономических интересов населения²⁸.

Управление муниципальным имуществом состоит также в том, что местные органы власти используют организационно-экономический механизм воздействия на субъекты непосредственно во владении, распоряжении и пользованием муниципального имущества, которое им принадлежит. В основе него лежат изменения в законодательстве, целевых нормативов и социальных стандартов, процентных ставок, налогообложение и др.²⁹

Для управления муниципальной собственностью необходимо разработать и реализовать на всех уровнях власти взаимоувязанную систему правовых, административных и экономических мер, объединенных единой политикой регулирования имущественных отношений, которая должна обеспечить стабильное, сбалансированное и эффективное развитие всех объектов собственности в пределах муниципального образования³⁰.

Об управлении имущества гласит статья 51 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»³¹, где:

– органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными право-

²⁸ Музинский Р.В. Имущественные муниципально-правовые отношения: понятия и виды [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 15.08.2017. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/imuschestvennyye-munitsipalno-pravovoye-otnosheniya-ponyatie-i-vidy/viewer> (дата обращения: 28.04.2020).

²⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.04.2020).

³⁰ Налесная Я.А. Методы оценки эффективности и инструменты управления муниципальной собственностью [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 04.08.2015. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-otsenki-effektivnosti-i-instrumenty-upravleniya-munitsipalnoy-sobstvennostyu/viewer> (дата обращения: 28.04.2020).

³¹ Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 23.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/ (дата обращения: 23.05.2020).

выми актами органов местного самоуправления;

– органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами;

– порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Доходы от использования и приватизации муниципального имущества поступают в казну местного бюджета;

– муниципальные образования могут создавать муниципальные предприятия и учреждения, участвовать в создании хозяйственных обществ, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения. Функции и полномочия учредителя в отношении муниципальных предприятий и учреждений осуществляют уполномоченные органы местного самоуправления.

Местное самоуправление, осуществляющие функции и полномочия учредителя, определяет цели, условия и порядок деятельности муниципальных предприятий и учреждений, утверждает их Устав, назначает на должность и освобождает от должности руководителей данных предприятий и учреждений, заслушивает отчеты об их деятельности в порядке, предусмотренном Уставом муниципалитета.

Органы местного самоуправления от имени муниципального образования субсидиарно отвечают по обязательствам муниципальных казенных учреждений и обеспечивают их исполнение в порядке, установленном Федеральным законом;

– органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации и федеральным органом исполнительной власти.

Что касается администрации Марковского сельсовета, можно отметить следующие нормативно-правовые акты, которыми они руководствуются в управлении муниципального имущества:

а) «Об утверждении порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Марковского сельсовета» от 05.04.2016 г. В котором изложены³²:

- 1) общие положения управления имуществом;
- 2) муниципальная казна;
- 3) полномочия органов местного самоуправления по управлению имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Марковского сельсовета;
- 4) порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Марковского сельсовета;
- 5) порядок управления муниципальными учреждениями;
- 6) порядок управления муниципальными предприятиями;
- 7) порядок участия Марковского сельсовета в хозяйственных обществах и некоммерческих организациях;
- 8) порядок передачи муниципального имущества в залог;
- 9) отдельные сделки, связанные с использованием объектов муниципальной собственности Марковского сельсовета;
- 10) порядок ведения реестра объектов муниципального имущества Марковского сельсовета;
- 11) контроль за сохранностью и использованием по назначению муниципального имущества;

б) «Об утверждении Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Марковского сельсовета и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории Марковского сельсовета» от

³² Решение Марковского Совета народных депутатов от 05.04.2016. «Об утверждении порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Марковского сельсовета» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://blgraion.amurobl.ru> (дата обращения: 27.03.2020).

05.04.2016 г. В нем говорится:

- 1) об общих положениях;
- 2) полномочия органов местного самоуправления по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Марковского сельсовета и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории Марковского сельсовета;
- 3) порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Марковского сельсовета и земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Марковского сельсовета;
- 4) обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Марковского сельсовета, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного на территории Марковского сельсовета на земельный участок, находящийся в частной собственности;
- 5) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Марковского сельсовета, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности;
- б) порядок и основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности³³;
- в) «Об утверждении положения о порядке планирования приватизации муниципального имущества Марковского сельсовета» от 10.02.2015 г. В нем говорится³⁴:

³³ Решение Марковского Совета народных депутатов 05.04.2016 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Марковского сельсовета и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории Марковского сельсовета» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/normativno-pravovaya-baza-markovo/> (дата обращения: 26.03.2020).

³⁴ Решение Марковского Совета народных депутатов от 10.02.2015 «Об утверждении положения о порядке планирования приватизации муниципального имущества Марковского сельсовета» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/normativno-pravovaya-baza-markovo/> (дата обращения: 29.03.2020).

- 1) об общих положениях приватизации муниципального имущества;
- 2) о планировании приватизации муниципального имущества.

Все данные нормативно-правовые акты приняты Марковским сельским Советом народных депутатов в соответствии с актуальным законодательством страны, кодексами и Уставом муниципального образования Марковского сельсовета.

2 ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ МАРКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

2.1 Организационно-экономическая характеристика администрации Марковского сельсовета

Полное наименование организации: Администрация Марковского сельсовета Благовещенского района Амурской области.

В соответствии со ст. 38 Устава муниципального образования: Администрация Марковского сельского поселения – исполнительно-распорядительный орган Марковского сельсовета, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданными органам местного самоуправления федеральными законами и законами Амурской области, расположенный по адресу 60 лет Октября, 32, с. Марково, Благовещенского района, Амурской области, 675511.

В своей деятельности администрация подконтрольна и подотчетна Совету депутатов Марковского сельсовета.

Администрация Марковского сельского поселения Благовещенского муниципального района Амурской области является правопреемником Администрации поселка Марково и сельской администрации Марковского сельсовета.

Основной целью деятельности Администрации поселения является эффективное управление соответствующей территорией и обеспечение непосредственного участия жителей в решении вопросов местного значения.

К основным задачам местного значения Марковского сельсовета относятся³⁵:

– составление и рассмотрение проекта бюджета поселения, утверждение и исполнение бюджета поселения, осуществление контроля за его исполнением, составление и утверждение отчета об исполнении бюджета поселения;

– установление, изменение и отмена местных налогов и сборов Марковского сельсовета;

³⁵ Устав Марковского сельсовета [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://www.blagraion.ru/node/1826> (дата обращения: 29.03.2020).

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности Марковского сельсовета;
- организация в границах Марковского сельсовета электро-, тепло- и водоснабжения населения, водоотведения, вывоз отходов, в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;
- дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов поселения и обеспечение безопасности дорожного движения на них, осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов поселения, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- обеспечении проживающих в поселении нуждающихся в улучшении жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержание муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством;
- создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах Марковского сельсовета;
- участие в профилактике терроризма и экстремизма, а также в минимизации и (или) ликвидации последствий проявлений терроризма и экстремизма в границах Марковского сельсовета;
- участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах Марковского сельсовета;
- обеспечение первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов Марковского сельсовета;
- создание условий для обеспечения жителей Марковского сельсовета услугами связи, торговли и бытового обслуживания;

- организация библиотечного обслуживания населения, комплектование и обеспечение сохранности библиотечных фондов библиотек поселения;
- создание условий для организации досуга и обеспечения жителей Марковского сельсовета услугами организаций культуры;
- сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности Марковского сельсовета, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории Марковского сельсовета;
- создание условий для развития местного традиционного народного художественного творчества, участие в сохранении, возрождении и развитии народных художественных промыслов в Марковском сельсовете;
- обеспечение условий для развития на территории Марковского сельсовета физической культуры и массового спорта, организация проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий Марковского сельсовета;
- создание условий для массового отдыха жителей Марковского сельсовета и организация обустройства мест массового отдыха населения, включая обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- формирование архивных фондов Марковского сельсовета;
- участие в организации и деятельности по сбору (в том числе разделному сбору) и транспортированию твердых коммунальных отходов;
- утверждение правил благоустройства территории поселения устанавливающих в том числе требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения; установление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий; организация благоустройства тер-

ритории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм), а также использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения;

– утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными Федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществление в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений (вступают в силу 01.01.2013 года);

– присвоение адресов объектам адресации, изменение, аннулирование адресов, присвоение наименований элементам улично-дорожной сети (за исключением автомобильных дорог федерального значения, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, местного значения муниципального района), наименование элементам планировочной структуры в границах поселения, изменение, аннулирование таких наименований, размещение информации в государственном адресном реестре;

– организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения;

– организация и осуществление мероприятий по территориальной обороне и гражданской обороне, защите населения и территории Марковского сельсовета от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– участие в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в выполнении комплексных кадастровых работ и т.д.

Уставом муниципального предприятия, учреждения, кроме перечисленных в настоящем пункте, могут устанавливаться иные условия и порядок деятельности муниципальных предприятий и муниципальных учреждений.

Устав муниципального предприятия, учреждения утверждается главой сельсовета.

Руководитель муниципального предприятия, муниципального учреждения назначается на должность и освобождается от должности главой сельсовета. Назначение на должность руководителей муниципальных предприятий и муниципальных учреждений осуществляется по итогам конкурса. Порядок проведения конкурса устанавливается правовым актом главы сельсовета.

Глава сельсовета не реже одного раза в год заслушивает отчеты о деятельности руководителей муниципальных предприятий и муниципальных учреждений.

Марковский сельский Совет народных депутатов вправе заслушивать отчеты о деятельности муниципальных предприятий и муниципальных учреждений по мере необходимости.

Органы местного самоуправления от имени муниципального образования (поселения) несут субсидиарную ответственность по обязательствам муниципальных учреждений и обеспечивают их исполнение в порядке, установленном федеральным законом.

Марковский сельсовет имеет собственный бюджет. Разработку проекта бюджета Марковского сельсовета осуществляет Администрация сельсовета. Проект бюджета сельсовета, а так же решение об утверждении бюджета, годовой отчет о его исполнении, ежеквартальные сведения о ходе исполнения бюджета и о численности муниципальных служащих сельсовета, работников муниципальных казенных учреждений с указанием фактических затрат на их денежное содержание подлежат официальному открытому доступу.

Перечень документов и материалов, обязательных для представления с проектом бюджета, определяются Бюджетным кодексом Российской Федерации.

Принятое сельским Советом народных депутатов решение о сельском бюджете направляется главе сельсовета для подписания и обнародования. Исполнение местного бюджета обеспечивается администрацией сельсовета.

Администрации Марковского сельсовета принадлежит право на осуществление муниципальных заимствований от имени муниципального образования в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.

Структура администрации поселения утверждается Советом депутатов поселения по представлению главы сельского поселения – председателя Совета депутатов Марковского сельского поселения.

Структуру администрации поселения составляют заместитель главы администрации поселения, структурные подразделения, а также отраслевые (функциональные) органы Администрации поселения. Структура администрации показана на рисунке 4.

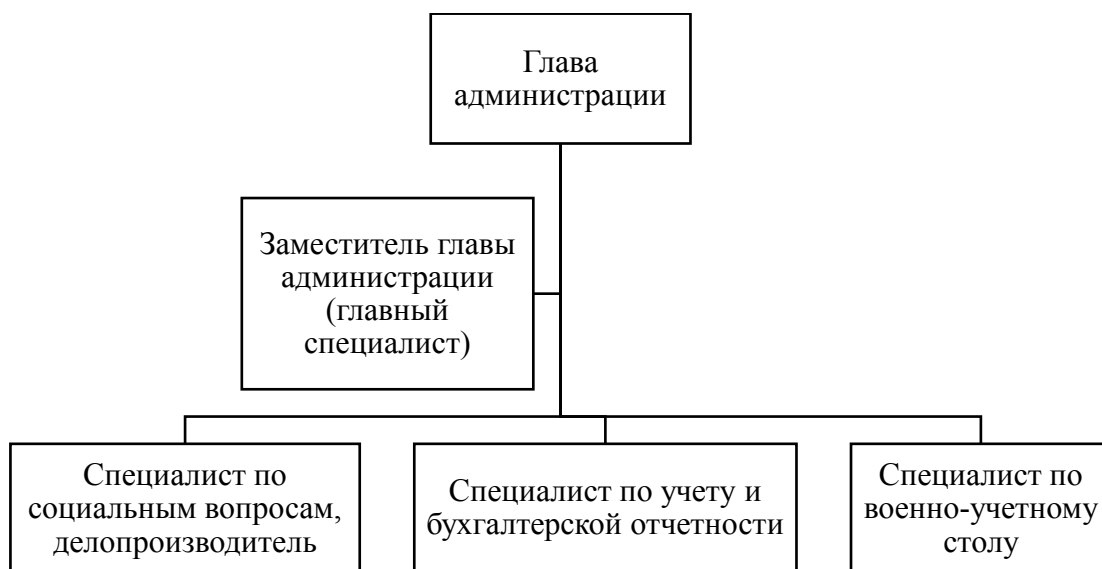


Рисунок 4 – Структура администрации села Маркова

Итак, Глава сельского поселения – глава администрации Марковского сельского поселения является выборным должностным лицом местного самоуправления, председатель Совета народных депутатов Марковского сельсовета избирается из состава Совета народных депутатов Марковского сельсовета сро-

ком на 5 лет. Глава поселения является высшим должностным лицом местного самоуправления.

Заместитель главы администрации, специалисты назначаются на должность и освобождаются от неё главой администрации в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством, законом о труде РФ. Помощник главы муниципального образования осуществляет часть функций по руководству администрацией поселения в соответствии с распределением обязанностей, установленным главой сельского поселения – председателем Совета народных депутатов Марковского сельсовета (п. 3 ст. 40 Устава Марковского сельсовета)³⁶.

Результаты анализа распределения муниципальных служащих по гендерному признаку представлены на рисунке 5.

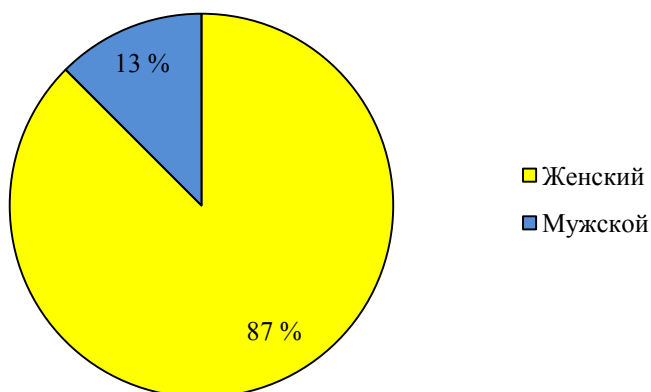


Рисунок 5 – Распределение муниципальных служащих по гендерному признаку

Как видно из рисунка 2, женщины составляют 87 %, а мужчины меньшую часть – 13 %.

Согласно Положению Администрации Марковского сельсовета Благовещенского муниципального района Администрация поселения:

– обеспечивает здоровые и безопасные условия труда, в установленном законодательством порядке несет ответственность за ущерб, причиненный их жизни и здоровью в связи с исполнением служебных обязанностей;

³⁶ Устав Марковского сельсовета [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://www.blagraion.ru/node/1826> дата обращения: 29.03.2020).

– осуществляет социальное и медицинское страхование своих работников в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;

– организует ведение и сохранность кадровых документов муниципальных служащих и органов местного самоуправления, учет военнообязанных.

Администрация Марковского сельсовета при выполнении своих полномочий руководствуется не только Конституцией Российской Федерации, федеральным и региональным законодательством, но и Уставом Марковского сельсовета, который является основным нормативным правовым актом поселения. Ему должны соответствовать все иные нормативные правовые акты органов и должностных лиц местного самоуправления Марковского сельсовета.

В администрации поселения устанавливается пятидневная рабочая неделя. Начало рабочего дня с 9:00 часов, перерыв на обед с 12:00 часов до 13:00 часов, окончание 16:00 часов. Работа с гражданами осуществляется в приёмные дни: понедельник, среда, пятница.

Накануне предпраздничных выходных дней по утвержденному календарю, рабочий день сокращается на один час. В соответствии с законодательством о муниципальной службе, а так же распоряжением главы администрации поселения муниципальному служащему может быть установлен ненормированный рабочий день или может быть составлен индивидуальный рабочий график. Ведение табеля учета рабочего времени осуществляет специалист администрации. Муниципальному служащему предоставляется ежегодный отпуск с сохранением замещаемой должности муниципальной службы и денежного содержания. Ежегодный оплачиваемый отпуск муниципального служащего состоит из основного оплачиваемого отпуска и дополнительных оплачиваемых отпусков.

Для качественной и быстрой работы, а так же эффективному управлению администрации Марковского сельсовета установлена оргтехника, применяются для усовершенствования информационно-коммуникационная технология. Каждый сотрудник на своём рабочем месте имеет компьютер, принтер. На компью-

теры установлены все необходимые программы для работы. Так же имеется всё необходимое мебельное оборудование для архивоведения и хранения прочей бумажной документации.

Для ведения бухгалтерского учета в администрации Марковского сельсовета на практике используется 1С: «Бухгалтерия». Для юридической консультации, рабочего процесса и обзора изменений в законодательстве применяется программа «Консультант плюс», её обновление постоянно осуществляют через интернет. Также используется программа «Администрация». С помощью программы очень легко и удобно формировать справки и любые другие нужные документы.

Взаимодействие организации с органами государственной власти и местного самоуправления.

На основании Устава Марковского сельсовета ст. 1. п. 1: Марковский сельсовет – муниципальное образование в составе Благовещенского муниципального района Амурской области, состоящее из населенных пунктов, объединенных общей территорией, в границах которой осуществляется местное самоуправление в целях решения вопросов местного значения населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

Организационно-правовая форма Администрации: учреждение.

Администрация поселения обладает правами юридического лица, имеет обособленное имущество, финансирование за счет бюджета поселения, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права и обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитражном, третейском и мировом суде, иметь печать, штампы. Размер расходов на содержание Администрации поселения утверждается Советом Депутатов и осуществляется за счет средств бюджета поселения³⁷.

Миссией администрации Марковского сельсовета является проведение

³⁷ Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Марковского сельсовета, утверждённого решением Совета депутатов Марковского сельсовета от 23.09.2011 г. № 255 (в ред. решения Совета депутатов от 25.11.2011 г. № 277) [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/normativno-pravovaya-baza-markovo/proekty-npa-markovo/proekty-npa-za-2019-god-markovo/> (дата обращения: 27.03.2020).

различных собраний и референдумов по вопросам местного значения, достижение высокого уровня развития территории и населения, создание на территории поселения условий для гармоничного развития подрастающего поколения, сохранения культурного наследия, благоприятных условий для жизни, работы и отдыха, обеспечивающих гармоничное сочетание интересов личности, общества и государства. Миссия организации определяет место, роль и положение организации в обществе, её общественный статус. Миссия выражает смысл существования всей организации и определяет взаимоотношения с различными связанными с ней группами людей.

Цель деятельности администрации Марковского сельсовета является: обеспечение населения необходимыми материальными и социальными благами.

Как показывает практика, довольно часто бывают такие ситуации, когда органы местного самоуправления поселений в силу тех или иных причин, обстоятельств не могут сами самостоятельно решать стоящие перед ними задачи или вопросами. В этом случае будет сделано следующее, согласно статье 15 Федерального Закона № 131-ФЗ, органы местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района в котором будет сказано – о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджетов этих поселений в бюджет муниципального района.

Администрация Марковского сельсовета взаимодействует с органами государственной власти и местного самоуправления на основании вступившего в законную силу решения «О передаче осуществления части полномочий» от 18.05.2012 г. № 314.

Таблица 1 – Сильные и слабые стороны развития Марковского сельского поселения

Сильные стороны	Слабые стороны
1	2
Географическое положение, природные условия и ресурсы	
- благоприятные климатические условия для развития сельского хозяйства (животноводство, растениеводство);	- нехватка предпринимателей которые могли бы задействовать ресурсы села; - наличие неучтенного имущества;

Продолжение таблицы 1

1	2
- близкое расположение к районному центру (30 км).	
Население, занятость, уровень жизни, сельское хозяйство	
- довольно высокая численность населения – 1348 чел.	- нехватка рабочих мест; - нехватка предприятий малого бизнеса, которые могли бы обеспечить рабочие места; - развалены комплексы животноводства; - заброшены гаражные массивы; - заброшена заправка тракторов.
Инфраструктура	
- организован сбор и утилизация бытовых отходов у граждан; - собственная вода со скважин; - школа, детсад; - на территории поселения работают все основные операторы мобильной связи, есть вышки операторов, проведён скоростной интернет (Ростелеком); - транспортная связь (автобусное сообщение с районным центром).	- мало автобусного сообщения.
Возможности	Угрозы
- восстановить постройки которые были разрушены: комплекс животноводства, гаражный массив; - привлекать инвесторов, предпринимателей малого бизнеса; - стимулирование развития сельского хозяйства; - создание новых рабочих мест.	- непонимание значимости развития сельского хозяйства; - усиление конкурентной борьбы на внутреннем рынке сельского хозяйства.

2.2 Анализ имущества и деятельности администрации Марковского сельсовета по управлению имуществом

К вопросам местного значения, решение которых осуществляется органами местного самоуправления в селе Марково, относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

От лица муниципального образования (села Марково) владением, пользованием и распоряжением муниципальным имуществом занимается администрация Марковского сельсовета.

Деятельность органов местного самоуправления по осуществлению муниципального управления направлена на обеспечение, повышение и поддержки жизнедеятельности муниципального образования в интересах населения.

Основу правового регулирования отношений муниципального имущества в селе Маркова составляет:

- Устав администрации Марковского сельсовета;
- решения Марковского Совета народных депутатов, которые действуют на основании регламента;
- законы Российской Федерации, кодексы РФ;
- постановления.

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения относится: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа, что является одним из приоритетов социально-экономического развития Амурской области.

В настоящее время существует необходимость в повышении эффективности использования муниципального имущества, в вопросах содержания объектов недвижимости, увеличения доходной части бюджета Амурской области в результате использования муниципального имущества, государственной регистрации права муниципальной собственности. Так как муниципальное имущество играет большую роль в жизни муниципального образования и в деятельности администрации в целом. Муниципальное имущество является не только экономической основой но и основой жизнедеятельности поселения и деятельности администрации, основой для сельского хозяйства.

Улучшение и повышение работы в управлении муниципального имущества, деятельности администрации, возможно при выполнении некоторых следующих условий, которые отражены в рисунке 6.

Согласно ст. 51 Федерального закона «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления Марковского сельского поселения от имени муниципального образования с. Марково самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, феде-

ральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с. Марково. Доходы от использования и приватизации муниципального имущества поступают в бюджет администрации Марковского сельсовета.



Рисунок 6 – Условия повышения эффективности использования муниципального имущества

Исполнение местного бюджета с. Марково производится в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации. Исполнение местного бюджета

с. Марково его администрацией.

Органы местного самоуправления Марковского сельсовета самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемым в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации, органам государственной власти Амурской области и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Марковский сельский Совет народных депутатов устанавливает порядок управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, утверждает ставки арендной платы, предоставляет льготы по использованию объектов муниципальной собственности.

Органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Создание, реорганизация и ликвидация муниципальных предприятий и учреждений.

Марковский сельсовет может создавать муниципальные предприятия и муниципальные учреждения, участвовать в создании хозяйственных обществ, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения. Функции и полномочия учредителя в отношении муниципальных предприятий и учреждений осуществляют уполномоченные органы местного самоуправления³⁸.

Решение казенных учреждений, реорганизации и ликвидации муници-

³⁸ Решение Марковского Совета народных депутатов от 05.04.2016. «Об утверждении порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Марковского сельсовета» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://blgraion.amurobl.ru> (дата обращения: 27.03.2020).

пальных предприятий принимается сельским Советом народных депутатов по представлению главы сельсовета.

Сельский Совет народных депутатов может инициировать вопрос о ликвидации муниципального предприятия, но вправе принять решение о ликвидации только при наличии согласия главы сельсовета.

Решение о создании, реорганизации, ликвидации муниципальных учреждений, изменении их типа принимается администрацией сельсовета. При этом решение о создании муниципального автономного учреждения путем изменения типа существующего муниципального учреждения принимается по инициативе либо с согласия муниципального учреждения в соответствии с федеральным законом.

В решении об учреждении муниципального предприятия, о создании муниципального учреждения определяются цели и предмет деятельности. Учредителем муниципальных предприятий и муниципальных учреждений от имени сельсовета выступает Администрация сельсовета.

Администрация сельсовета осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества, переданного муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения, муниципальному учреждению на праве оперативного управления.

Непосредственную экономическую основу администрации Марковского сельсовета составляют находящееся в собственности села Маркова муниципальное имущество.

В состав муниципального имущества села входят:

- земли, расположенные в пределах сельской черты, не отнесенные к государственной собственности либо собственности граждан и юридических лиц (муниципальные земли);

- средства бюджета села, деньги и ценные бумаги, а также иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями (сельская казна);

- муниципальные имущественные объекты, предприятия, учреждения;

- муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения;
- другое муниципальное движимое и недвижимое имущество, средства бюджета, а также имущественные права села Маркова.

В целях совершенствования порядка учета муниципального имущества Марковского сельсовета Благовещенского района Амурской области, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Марковского сельсовета, в Марковском сельсовете ведется реестр муниципального имущества, порядок ведения которого утверждается Марковским сельским Советом народных депутатов³⁹.

Анализ муниципального имущества включенных в Реестр муниципального имущества администрации Марковского сельсовета представлен в таблице 3⁴⁰.

Таблица 2 – Динамика муниципального имущества в селе Марково

Муниципальное имущество (наименование)	Количество единиц на начало года						Абсолютное отклонение
	2017 год		2018 год		2019 год		
	площадь, кв. м	кол-во, ед.	площадь, кв. м	кол-во, ед.	площадь, кв. м	кол-во, ед.	2019/2017
1	2	3	4	5	6	7	8
Жилой фонд	4 645,1	100	4 434,4	95	4 344,4	93	-7
Объекты социально-бытового назначения и ЖКХ	1966,2	16	1966,2	16	1966,2	16	0
Земельные участки	4 587467	15	4 617438	19	4 629 449,0	21	6
Здания и сооружения (Администрация Марковского сельсовета)	125,1	1	125,1	1	125,1	1	0
Объекты движимого имущества (шкафы, принтеры, стулья и так далее)	-	73	-	70	-	68	-5

³⁹ Решение Марковского сельского Совета народных депутатов от 25.12.2019 «Об утверждении Реестра муниципального имущества Марковского сельсовета Благовещенского района Амурской области» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/munitsipalnoe-imushchestvo-mark/reestr-munitsipalnogo-imushchestva-munitsipalnogo-obrazovaniya-markovskiy-selsovet/> (дата обращения: 26.03.2020).

⁴⁰ Реестр имущества администрации Марковского сельсовета [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – URL: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/munitsipalnoe-imushchestvo-mark/reestr-munitsipalnogo-imushchestva-munitsipalnogo-obrazovaniya-markovskiy-selsovet/> (дата обращения: 26.03.2020).

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты движимого имущества (казна)	-	2	-	2	-	3	1
Иное имущество	-	61	-	61	-	79	18
Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)	-	0	63	3	63	3	3
Бесхозное имущество	-	0	1025	2	1163	3	3
Итого		268		267		284	19

Из таблицы 2 видно, что в состав муниципального имущества входят: муниципальный жилой фонд, объекты социально-бытового назначения и ЖКХ, земельные участки, объекты культурного наследия, объекты движимого имущества, а так же с 2018 года числятся объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), а так же бесхозное имущество

В процентном соотношении структура имущества администрации села Маркова показана в таблице 3 и в рисунке 7.

Таблица 3 – Структура муниципального имущества в селе Марково

Наименование	На 01.01.2017		На 01.01.2018		На 01.01.2019		Абсолютное отклонение, процентный пункт 2019/2017
	единицы	доля в %	единицы	доля в %	единицы	доля в %	
Жилой фонд	100	37	95	35	93	33	-4
объекты социально-бытового назначения и ЖКХ	16	6	16	6	16	5,6	-0,4
земельные участки	15	5,8	19	7	21	7	1,2
здания и сооружения	1	0,4	1	0,4	1	0,4	0
объекты движимого имущества(шкафы, принтеры, стулья и так далее)	73	27	70	26	68	24	-3
объекты движимого имущества (казна)	2	0,75	2	0,75	3	1	0,25
иное имущество	61	23	61	23	79	27	4
объекты культурного наследия	0	0	3	1	3	1	1
Бесхозное имущество	0	0	2	0,75	3	1	1
Итого	268	100	267	100	284	100	0,05

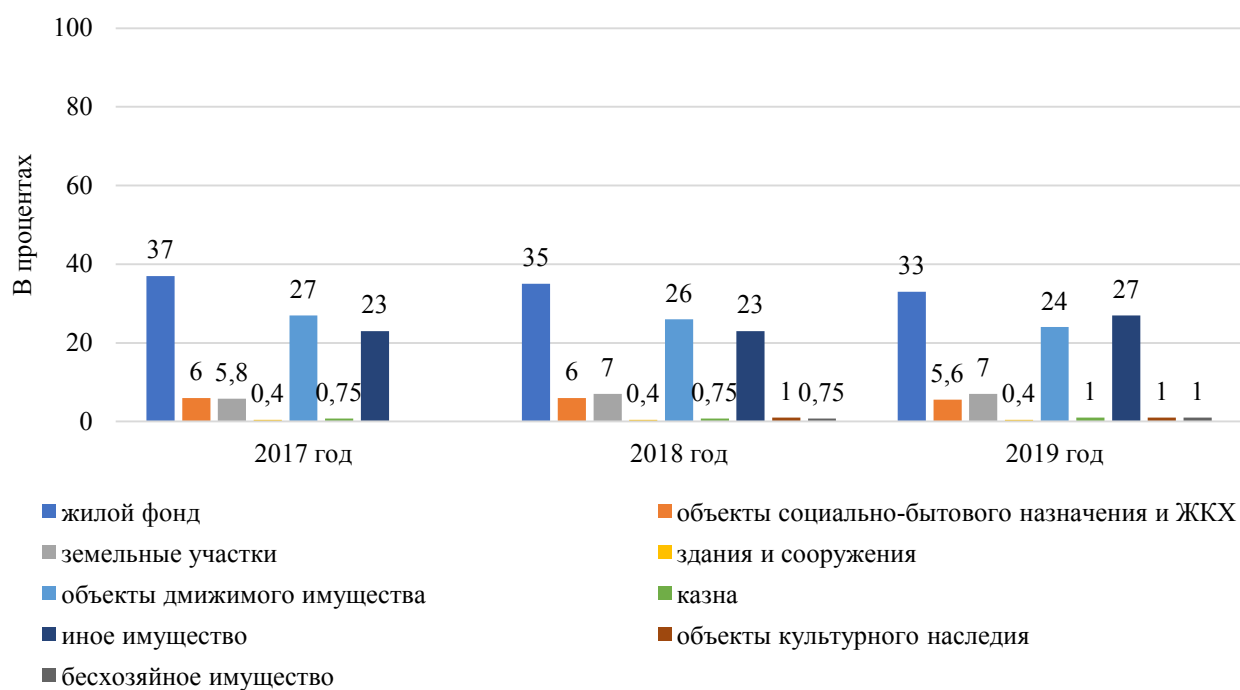


Рисунок 7 – Структура муниципального имущества в селе Марково

В структуре имущества наибольшую долю составляет жилой фонд. За исследуемый период произошли изменения в структуре: так доля жилого фонда на начало 2019 года по сравнению с 2017 снизилась на 4 процентных пункта, а доля бесхозного имущества возросла на 1 процентный пункт. Так же доля иного имущества возросла на 4 процентных пункта, доля казны на ноль целых двадцать пять сотых, добавилось к общей доли объект культурного наследия на один процентный пункт, доля земельных участков возросла на одну целую и две сотых процентных пункта. Доля объектов социально-бытового назначения снизилось на ноль целых четыре десятых процентных пункта.

Исходя из таблицы 3 мы видим, что в реестре муниципального имущества села Маркова в 2017 г. учтены 268 объектов, в 2018 г. их количество снизилось на 1 ед. и составило 267 объектов, а в 2019 г. их количество возросло и составило 284 объекта.

Рассмотрим подробнее, в 2018 году было оформлено в собственность пять квартир, а в 2019 году ещё три человека приватизировали квартиры. Что касается земельных участков, так их количество возросло в реестре муниципального имущества в 2018 году по отношению к 2017 года, количество земельных

участков возросло на 4 единицы, а в 2019 году по отношению к 2018 года на 2 единицы.

Так же мы видим, что с 2018 года по решению Марковского сельского Совета народный депутатов были внесены в реестр администрации Марковского сельсовета объекты культурного наследия (памятники истории и культуры).

Так же в 2019 году добавилось движимое имущество, что дополнило казну Марковского сельсовета, а именно Автомобиль специализированный КА-МАЗ-53213АП5-196.

По движимому имуществу не составляющую казну было уменьшение по количеству, были списаны шкафы и принтера в 2018 году 3 единицы, в 2019 году 2 единицы.

За исследуемый период на начало 2019 года по сравнению с 2017 число бесхозного имущества возрастает.

В 2018 году были выявлены 2 единицы бесхозного имущества, а именно два земельных участка. В 2019 году количество бесхозного имущества возросло на одну единицу, выявлен один объект нежилого здания.

Решение вопросов, касающихся реализации полномочий собственника в части владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом, требует объективных и точных сведений о составе, количестве и качественных, стоимостных характеристиках имущества, в связи с чем, необходим достоверный учет данных, позволяющий видеть объективную картину по каждому объекту.

Основные результаты деятельности администрации Марковского сельсовета по управлению имуществом размещены в таблице 4.

Таблица 4 – Результаты деятельности администрации Марковского сельсовета по управлению имуществом

Наименование заявления	Количество заявлений поступившие в администрацию			Абсолютное отклонение
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	
1	2	3	4	5
Аренда до года жилого помещения	5	7	9	4
Долгосрочная аренда земельного участка	2	1	4	2

Продолжение таблицы 4

1	2	3	4	5
Оформление в собственность земельного участка или жилого помещения (продажа)	1	2	4	3
О перераспределении земель и (или) земельных участков	0	3	2	2
По программе «Дальневосточный гектар»	0	0	8	8
Всего	8	13	41	33
Заклучено договоров				
Наименование заявления	2017 г.	2018 г.	2019 г.	
Аренда до года жилого помещения	5	7	9	4
Долгосрочная аренда земельного участка	2	1	4	2
Купли-продажи	1	2	4	3
Соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков	0	3	2	2
По программе «Дальневосточный гектар»	0	0	3	3
Всего	8	13	19	11
Поступило в бюджет, тыс. руб.				
Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	
Аренда	21394	119308	143456	122062
Продажа	436533	698245	936256	499723
Выявлено бесхозяйного имущества	0	2	1	1
Заклучено договоров на бесплатную передачу жилого помещения гражданам в порядке приватизации	2	5	3	1
Прочие обращения (выдача выписок из реестра муниципального имущества, справок о неучастии в приватизации, включение (исключение) объектов в (из) реестр(а) муниципального имущества)	36	25	46	10

Работа в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом является дополнительным источником пополнения местного бюджета. Из таблицы 4 мы видим, что в 2017 году была проведена работа по передаче в аренду пяти жилых помещений, двух земельных участков, заключен один договор купли-продажи. В 2018 году был прирост в заключении договоров купли-продажи и в аренде жилого помещения. В 2019 году так же был прирост. Так же мы видим, что в 2018 и 2019 годы были выявлены бесхозяйные имущества. В 2019 году были поданы заявления по программе «Дальневосточный гектар».

От аренды муниципального имущества поступило в бюджет администра-

ции Марковского сельсовета в 2017 году 21394 тыс. руб., в 2018 году 119308 тыс. руб., в 2019 году 143456 тыс. руб. в чём непосредственно мы видим прирост. От продажи муниципального имущества в бюджет администрации Марковского сельсовета поступило в 2017 году 436533 тыс. руб., в 2018 году 698245 тыс. руб., в 2019 году 936256 тыс. руб., в чем мы так же видим прирост.

В целях обеспечения сохранности муниципального имущества муниципального района, повышения эффективности управления имуществом отделом по имущественным отношениям проводится работа по оформлению правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, в том числе земельные участки, закрепленные за Марковским сельсоветом, постановка их на кадастровый учет, регистрация права собственности и права оперативного управления.

В рамках реализации Федерального закона от 1 мая 2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» за период с 01.01.2018 по 30.12.2019 в Администрацию Марковского муниципального района поступило по ФИС «На Дальний Восток» поступило 8 заявлений.

По поступившим заявлениям приняты следующие решения:

- согласовано к предоставлению земельных участков и утверждено схем в количестве – 3;
- поставлено на кадастровый учет земельных участков – 3;
- подготовлено договоров безвозмездного пользования – 3;
- находятся на рассмотрении – 5.

Всего за период действия Федерального закона от 1 мая 2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законода-

тельные акты Российской Федерации» в Администрацию Марковского муниципального района поступило 98 заявок, из них:

- аннулировано гражданами – 36 заявок;
- возвращено без рассмотрения – 7 заявок;
- находятся на рассмотрении – 5 заявок;
- отклонено – 5 заявок;
- подготовлено договоров безвозмездного пользования – 3 заявки.

Основными причинами для отклонения заявок являются:

1) на испрашиваемом земельном участке находятся здания и сооружения, принадлежащие гражданам, юридическим лицам либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

2) испрашиваемый земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства;

3) испрашиваемый земельный участок находится в собственности гражданина или юридического лица;

4) испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории опережающего социально-экономического развития и др.⁴¹

Проводится организация и проведение контроля мероприятий за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами требований земельного законодательства, а также организация и проведение мероприятий по профилактике нарушений указанных требований, в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

В управлении муниципальным имуществом Администрации села Маркова есть проблемы по выявлению бесхозного имущества, а так же в принципе

⁴¹ Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа» от 01.05.2016 № 119-ФЗ (ред. от 18.07.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/ (дата обращения: 24.03.2020).

по его наличию. Проблемы выявления бесхозного имущества обусловлена возрастающей значимостью недвижимого имущества для населения в разных сферах его функционирования и развития, как с предпринимательской, так и с социальной точек зрения⁴².

Обнаружение и выявление бесхозного недвижимого имущества – процесс довольно значимый для экономики. Как правило, объекты недвижимого имущества обладают довольно высокой стоимостью и социальной значимостью. Данный факт, с одной стороны, обусловлен исторически сложившимся направлением на современном этапе развития, характеризующую недвижимость, в качестве существенного экономического блага, с другой стороны – оно само по себе даёт понять о своей необходимости грамотного и качественного подхода к управлению недвижимым имуществом и способам по выявлению бесхозного имущества.

В настоящее время нет определенного порядка, которое закреплено на законодательном уровне, по выявлению бесхозного имущества. И поэтому, каждый муниципалитет самостоятельно разрабатывает системы, механизмы, порядки по его выявлению, разумеется в учёт берутся региональные и территориальные особенности, а так же особенности организации деятельности комитетов по управлению имуществом. Таким образом, процесс по выявлению бесхозного имущества в каждом субъекте имеет свои отличительные черты.

В администрации Марковского сельсовета процесс выявления бесхозного имущества прописан и утвержден в уставе Марковского сельсовета и какие-либо поправки в этот процесс вносят по решению Марковского Совета народных депутатов. В практике администрации Марковского сельсовета есть несколько способов нахождения бесхозного имущества:

- первый это при проведении инвентаризации или каких-либо ремонтных работ;
- второй это на основании обращений по поводу обнаружения бесхоз-

⁴² Чудинов С.А. Управление муниципальной собственностью: проблемы и пути решения [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 11.04.2015. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-munitsipalnoy-sobstvennostyu-problemy-i-puti-sovershenstvovaniya/viewer> (дата обращения: 25.03.2020).

ного имущества, жителей села Маркова или других граждан, а так же предприятий, учреждений, организаций;

– и третий, в ходе проверки объектов на территории муниципального образования: а) органами учета государственного и муниципального имущества о том, что данный объект недвижимого имущества не учтен в реестрах; б) государственными органами, которые осуществляют регистрацию прав на недвижимость до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающие то, что права на данное недвижимое имущество не были зарегистрированы. Но этих способов недостаточно.

Исходя из приведённых выше таблиц мы видим, что существуют бесхозные имущества. Таким образом, можно выделить основную проблему в управлении муниципальным имуществом администрации Марковского сельсовета это непосредственно наличие бесхозного имущества и проблемы по его выявлению, пустующие здания в пригодном состоянии, заброшенные земельные участки, которые не эксплуатируют для получения прибыли, а имущество не должно быть лишним и бесполезным, а бесхозное имущество несёт лишь убытки по его содержанию.

Таким образом, необходимо выявлять собственников имущества, или передавать их в пользование тому, кто может с помощью данного имущества приносить прибыль и благо населению, например рабочие места.

2.3 Проблемы в управлении имуществом администрации Марковского сельсовета и предложения по его совершенствованию

Как мы уже отметили выше, существуют проблемы в управлении имуществом, а именно это бесхозные имущества и непосредственно его выявления. Для начала рассмотрим, что же является бесхозным имуществом.

Бесхозное имущество, это то имущество, у которого нет собственника или же его собственник не известен, либо это имущество от которого отказа-

лись от прав собственности⁴³.

Не следует путать понятие бесхозное имущество с бесхозно содержимым имуществом, например это когда собственник имущества (земельного участка) не следит за его порядком, не убирает траву с земельного участка, в общем не принимает никаких мер по его содержанию. Такое имущество изымается в установленном законе порядке или же накладывается штраф⁴⁴.

Дела о регистрации имущества как бесхозное возбуждает орган, который управляет муниципальным имуществом по месту его нахождения. Для этого орган по управлению имуществом обращается в суд с заявлением в котором он указывает, что за имущество и так же прилагает к нему документы которые будут подтверждать, что у объекта нет собственника или собственник данного имущества не известен.

Если в ходе рассмотрения дела собственник не выявлен, суд принимает решение о передаче его в муниципальную собственность.

Даже если имущество будет признано бесхозным, и собственник объявился, то собственник такого имущества подать иск о защите своих прав.

Проблемы с бесхозным имуществом обычно возникают из-за того, что местным властям трудно налаживать работу с ним, долго ставить объекты на учет, необходимо заниматься их содержанием. Во многом это объясняется тем, что не все обязанности органов местного самоуправления в отношении бесхозных объектов прямо указаны в законах⁴⁵.

Бесхозное имущество подлежит постановке на учет в Росреестре. Для этого необходимо подать туда соответствующее заявление. Если не поставить имущество на учет добровольно, эта обязанность может быть возложена на муниципалитет в судебном порядке.

По истечении 1 года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на

⁴³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.04.2020).

⁴⁴ Там же.

⁴⁵ Сальникова О.Н. Актуализация проблемы процесса признания недвижимого имущества бесхозным [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 04.08.2019. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualizatsiya-problemy-protsesta-priznaniya-nedvizhimogo-imuschestva-beshozyaynum/viewer> (дата обращения: 28.04.2020).

учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Так, исходя из смысла нормы закона, само по себе отсутствие регистрации права собственности на недвижимую вещь за каким-либо лицом – еще не достаточное основание для того, чтобы сделать вывод, что вещь является бесхозяйной.

У вещи может быть законный собственник, который имеет законные основания для регистрации права собственности на такую вещь, но не произвел необходимых для этого действий.

Кроме этого, у вещи может быть владелец, который открыто и добросовестно владеет такой вещью на протяжении достаточно длительного времени и претендует на признание права собственности на основании приобретаемой давности. Например, в случаях, когда право покупателя на объект не может быть зарегистрировано в связи с ликвидацией продавца, объект является самовольной постройкой, по требованию о сносе которой истек срок исковой давности и т.д.

Вместе с тем, в некоторых случаях суд подходит к вопросу бесхозяйности вещи формально, руководствуясь принципом: «нет зарегистрированного права – нет владельца». В таких случаях суды считают правомерным внесение вещи в реестр бесхозяйного имущества с последующим приобретением в публичную собственность через суд.

Помимо разработки убедительной правовой позиции, подтверждающей наличие оснований для признания имущество находящимся в законном владении лица, в соответствующих делах также является важным получение архивных документов, подтверждающих владение конкретного лица.

В отдельных случаях может возникать необходимость, напротив, понудить орган местного самоуправления (или орган власти субъекта в городах федерального значения) обратиться за постановкой недвижимости на учет в качестве бесхозяйного имущества либо заставить принять бесхозяйную вещь в публичную

собственность. Особенно это актуально это в отношении инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры в случаях, когда они необходимы для обеспечения деятельности основного объекта (предприятия, жилых домов и т.д.), но его собственник не желает принимать на себя издержки по их содержанию⁴⁶.

В качестве надлежащих доказательств по таким делам могут быть приняты, в том числе, акты разграничения балансовой принадлежности объектов сетевого хозяйства, подтверждающие, что рассматриваемый участок сетей не относится к сфере эксплуатационной ответственности частных лиц, которые подключены к данной сети.

Орган местного самоуправления должен поддерживать бесхозное имущество в надлежащем состоянии. Ремонт оплачивать из средств местного бюджета. Исполнять эту обязанность нужно независимо от того, подавали ли заявление о постановке бесхозного имущества на учет или нет⁴⁷.

Поддерживать бесхозное имущество необходимо в безопасном состоянии. Это касается и тех случаев, когда объекты перешли в фактическое владение третьего лица (например, арендатора), только в это случае, конечно, его содержанием занимается уже арендодатель.

В соответствии со всем выше сказанным, бесхозное имущество несёт убытки муниципалитету, дополнительную работу.

Теперь рассмотрим проблему по выявлению бесхозного имущества в администрации Марковского сельсовета. Остается не менее важным вопрос о некой системе выявления бесхозного имущества, ведь само по себе оно выявляться не будет, и для этого необходимо разрабатывать механизмы, системы и способы по его выявлению для повышению качества и эффективности этой работы. Как мы уже отметили, в администрации Марковского сельсовета есть три основных способа по выявлению бесхозного имущества, но этого не достаточ-

⁴⁶ Батурина О.В. Взаимодействие местных органов власти и налоговых органов при выявлении бесхозных и скрытых от учета объектов недвижимости [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 15.08.2009. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vzaimodeystvie-mestnyh-organov-vlasti-i-nalogovyh-organov-pri-vyyavlenii-beshozaunyh-i-sokrytyh-ot-ucheta-obektov-nedvizhimosti/viewer> (дата обращения: 25.04.2020).

⁴⁷ Сальникова О.Н. Системы способов выявления бесхозного имущества органами муниципалитета [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 14.04.2018. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualizatsiya-problemy-protsesta-priznaniya-nedvizhimogo-imuschestva-beshozaunym/viewer> (дата обращения: 28.04.2020).

но. На самом деле, в селе Марково может быть гораздо больше бесхозного имущества, земель, зданий. Как решить данную проблему?

Необходимо рассмотреть о внедрении дополнительных способах, системах по выявления бесхозного имущества. Поэтому предлагаем внедрить следующий механизм по выявлению незарегистрированных объектов недвижимости, он включает в себя три способа по выявлению такого имущества.

Мы живём в веке современных технологий, которые задействуем иногда не в полную силу, поэтому первым способом будет применение фотосъёмки с воздуха, то есть получение геопрозрачных данных с помощью беспилотных систем, а после при получении таким методом картографических материалов их необходимо соотнести со сведениями, полученными из государственного кадастра. Совмещая данные полученные при помощи беспилотных систем и данными с кадастра, можно провести сравнение реальных и фактических данных. Данный способ будет оправдан и окуплен, так как выявленные объекты бесхозного имущества будут приносить доход администрации.

Второй способ представляет собой осуществление выездных проверок налоговых органов. В ходе их проведения будет применяться инвентаризация, осмотр, опрос жителей муниципального образования. Осмотр является предварительной стадией по выявлению незарегистрированных объектов недвижимости. Инвентаризация объектов основных средств и иного имущества осуществляется налоговыми органами с целью выявления основных средств или иного имущества.

Непосредственная работа Марковского сельсовета является третьим способом выявления незарегистрированных объектов недвижимости. Он состоит в том, что администрацией Марковского сельсовета проводится физический обход территории муниципального образования для выявления неучтенных объектов недвижимости. Можно вполне определенно утверждать, что администрации Марковского сельсовета принадлежит ключевая роль в выявлении бесхозных объектов недвижимости.

Теперь ко второй проблеме. Как мы уже отметили, в администрации Мар-

ковского сельсовета значатся бесхозное имущество. На 2019 год его выявлено количестве трёх штук, это два земельных участка и одно нежилое здание.

Как уже говорилось, имущество не должно быть бесполезным или лишним. Земельные участки, находящиеся на учете администрации Марковского сельсовета как бесхозные необходимо обрабатывать от травы, от мусора. Всё это прописано в противопожарном режиме. Земельный участок не должен зарастать сорняками и заброшен мусором, так как это несёт угрозу окружающей среде. Правообладатели земельных участков (собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, в данном случае администрация Марковского сельсовета), расположенных в границах населенных пунктов, садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений обязаны производить регулярную уборку мусора и покос травы⁴⁸.

Соответственно так как у выше сказанных участков нет собственника, всем этим должна заниматься администрация Марковского сельсовета. А это является дополнительными расходами, которые администрация могла не понести, если бы был собственник или же участок был бы передан, например в хозсубъекты. Таким образом, администрации получала бы прибыль от аренды, участок был бы задействован на благо населения, а так же появились бы дополнительные рабочие места.

Что касается нежилого здания, его так же необходимо либо сдать в аренду, либо дать в пользование хозсубъектам по концессионному соглашению. Здание однозначно не должно пустовать, оно несёт в таком состоянии угрозу, во первых оно находится в самом селе, и любой человек (ребенок) может в него зайти, а если его не реконструировать, оно может обвалиться. Во вторых, если здание реконструировать, и сделать из этого здания например столовую, оно может приносить пользу населению, появятся новые рабочие места.

В селе Марково есть один предприниматель (ИП Аракелян Н.Ф.), кото-

⁴⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1717 «О внесении изменений в Правила противопожарного режима в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287308/ (дата обращения: 29.03.2020).

рый проявлял уже интерес приобрести здания для своей предпринимательской деятельности.

Рассмотрим подробнее, что представляет собой концессионное соглашение. Концессия – вид договора о создании или реконструкции за счёт средств инвестора (или – совместно с концедентом) объектов (как правило) недвижимого имущества, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, в результате чего инвестор получает возможность эксплуатировать объект на возмездной основе, собирая доход в свою пользу. Концессионное соглашение – форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной (муниципальной) собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях⁴⁹.

В целях текущего Федерального закона к реконструкции объекта концессионного соглашения относят мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены изношенного физически, устаревшего со временем оборудования, новыми более производительными оборудованями, изменения технологического или функционального назначения объекта или его отдельных частей, а так же иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения.

Объект концессионного соглашения, подлежащий реконструкции, должен находиться в собственности концедента (муниципалитета) на момент заключения концессионного соглашения. Указанный объект на момент его передачи концедентом концессионеру должен быть свободным от прав третьих лиц⁵⁰.

В 2019 году ИП Аркелян Н.Ф. оглашал свои намерения, осуществить постройку пекарни и столовой.

На основе всего выше сказанного предлагаю пути решения проблемы по

⁴⁹ Концессия определение [Электронный ресурс] // Ru.wikipedia.org: офиц. сайт. – 05.05.2020. – URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/концессия> (дата обращения: 25.03.2020).

⁵⁰ Федеральный закон «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 27.12.2018) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78288/ef830b5062e74c308b854f636257f40a07e98fca/#dst100030 (дата обращения: 12.04.2020).

наличию бесхозного имущества у администрации Марковского сельсовета.

Первое, администрации Марковского сельсовета осуществить необходимые мероприятия по оформлению земельных участков и нежилого здания в муниципальную собственность администрации Марковского сельсовета.

Второе, на основе долгосрочной аренды передать в пользование, первый земельный участок ИП Аракелян Н.Ф. для ведения сельскохозяйственной деятельности, тем самым ИП Аракелян Н.Ф., облагородит земельные участки для дальнейшего использования и посадки урожая (зерновых культур), а так же будут образованы новые рабочие места по введению посадки зерновых культур и дальнейшей их обработки на данных земельных участках. Второй земельный участок передать так же на правах долгосрочной аренды, так же ИП Аракелян Н.Ф. для ведения животноводства и дальнейшей переработки и реализации продукции животноводства. Так же такие действия понесут дополнительный бюджет администрации Марковского сельсовета, вместо того, что бы нести дополнительные расходы.

Третье, на правах концессионного соглашения передать в пользование ИП Аракелян Н.Ф., нежилое здание для его реконструкции, и оборудовании его в пекарню и столовую, площадь здания это позволяет. Это так же будет гарантировать новые рабочие места, которых критично не хватает в селе Марково.

ИП Аракелян Н.Ф. уже давно занимается сельскохозяйственной деятельностью в селе Марково, и давно проявляет желания расширить свою предпринимательскую деятельность, охватить больше участков для посева урожая, начать производить из своего урожая хлебобулочные изделия, именно поэтому данному индивидуальному предпринимателю можно доверить и передать эти имущества в пользование.

Если в дальнейшем будут выявляться бесхозное имущество например в виде земельных участков, необходимо разработать программы по инвестиционной привлекательности, что бы привлечь интересы предпринимателей для сотрудничества муниципальным образованием Марковского сельсовета, для развития и процветания села, что бы земля приносила пользу населению и бюджету.

ту администрации Марковского сельсовета. Для развития территории, задействовать программы такие как «Дальневосточный гектар», по развитию животноводства, и программы по развитию сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. Что так же привлечёт новых предпринимателей и это будет нести либо дополнительный доход либо развитие территории и новые рабочие места.

Если все выше сказанные действия воплотить, тема проблемы с выявлением бесхозного имущества и по его содержанию уже перестанет быть актуальной.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В первой части выпускной квалификационной работы были рассмотрены теоретические аспекты по управлению имуществом и по муниципальному имуществу в целом, что муниципальное имущество служит для удовлетворения общественных интересов и коллективных потребностей местного сообщества, то есть имеет социальное значение, является средством благоустройства, а также используется для извлечения дохода. В зависимости от целевого назначения муниципального имущества и его правового режима возможны различные способы распоряжения муниципальным имуществом: передача имущества на условиях концессии, передача имущества в доверительное управление, передача в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, сдача в аренду, приватизация.

Нормативно-правовое обеспечение в сфере управления муниципальным имуществом осуществляется посредством нормативно – правовых актов федерального уровня и нормативно-правовых актов местного самоуправления, законами, кодексами.

Во второй части выпускной квалификационной работы была рассмотрена организационно-экономическая характеристика администрации Марковского сельсовета, был сделан SWOT-анализ, из которого мы увидели сильные и слабые стороны и возможности села Маркова, проведён анализ имущества администрации Марковского сельсовета и анализ управления муниципальным имуществом в администрации Марковского сельсовета и выявили проблему.

Управление муниципальным имуществом в селе Маркова осуществляет администрация Марковского сельсовета по средствам решений Марковского Совета народных депутатов. Деятельность Марковского сельсовета по осуществлению управления муниципальным имуществом направлена на обеспечение жизнедеятельности села Маркова в интересах населения.

Так же во второй главе квалификационной работы, на основе анализа имущества Марковского сельсовета и управления этим имуществом, были вы-

явлены проблемы в управлении муниципального имущества:

- выявление бесхозного имущества;
- наличие бесхозного имущества.

При решении первой проблемы было предложено внедрить механизм выявления незарегистрированных объектов недвижимости (бесхозных), который включает в себя три способа:

1) первым способом является применение фотосъёмки с помощью беспилотных систем и сравнение со сведениями, полученными из государственного кадастра;

2) второй способ представляет собой осуществление выездных проверок налоговых органов;

3) третьим способом является работа администрации Марковского сельсовета, то есть проводится физический обход территории муниципального образования (села Маркова) для выявления неучтенных объектов недвижимости.

В реестре имущества администрации Маковского сельсовета на конец 2019 года учтены три единицы бесхозного имущества, два земельных участка и одно нежилое здание.

И в соответствии с этим для решения второй проблемы с наличием бесхозного имущества, целесообразно их отдать в пользование сельскому предпринимателю ИП Аракелян Н.Ф. Земельные участки по договору долгосрочной аренды, первый земельный участок для ведения сельскохозяйственной деятельности, тем самым ИП Аракелян Н.Ф., облагородит земельные участки для дальнейшего использования и посадки урожая (зерновых культур), а так же будут образованы новые рабочие места по введению посадки зерновых культур и дальнейшей их обработки на данных земельных участках. Второй земельный участок для ведения животноводства и дальнейшей переработки и реализации продукции животноводства. Такие действия понесут дополнительный бюджет администрации Марковского сельсовета, вместо того, что бы нести дополнительные расходы. Нежилое здание передать в пользование по концессионному соглашению для его реконструкции, и оборудованию его в пекарню и столо-

вую. Это будет гарантировать новые рабочие места, которых критично не хватает в селе Марково.

Так же было предложено администрации Марковского сельсовета в дальнейшем при выявлении бесхозяйного имущества, разработать программы по инвестиционной привлекательности для привлечения предпринимателей, что позволит имуществу не быть бесполезным и затратным для администрации по его содержанию. А так же это позволит повысить качество уровня жизни села и его процветания. Для развития территории и сельского хозяйства, задействовать программы такие как «Дальневосточный гектар», программы по развитию животноводства, и программы по развитию сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. Что так же привлечёт новых предпринимателей и это будет нести либо дополнительный доход либо развитие территории и новые рабочие места.

Таким образом, будет решена проблема с выявлением бесхозяйного имущества и по его наличию, земельные участки с нежилыми зданиями которые на данный момент есть в администрации Марковского сельсовета, которые значатся как бесхозяйное имущество, не будут приносить убытки администрации Марковского сельсовета, а будут задействованы и приносить пользу и дополнительный доход.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Администрация благовещенского района [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://blgraion.amurobl.ru/>. – 21.04.2020.
- 2 Ануприенко, В.Ю. Управление государственной собственностью в системе региональной экономики / В. Ю. Ануприенко. – М.: Экономика, 2017. – 204 с.
- 3 Байнова, М.С. Управление земельными отношениями на муниципальном уровне / М. С. Байнова // Государственный вестник. – 2015. – № 42. – С. 45-49.
- 4 Батурина, О.В. Взаимодействие местных органов власти и налоговых органов при выявлении бесхозных и скрытых от учета объектов недвижимости [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 15.08.2009. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/vzaimodeystvie-mestnyh-organov-vlasti-i-nalogovyh-organov-pri-vyyavlenii-beshozyaynyh-i-sokrytyh-ot-ucheta-obektov-nedvizhimosti/viewer>. – 25.04.2020.
- 5 Буравков, С.В. Особенности управления муниципальной собственностью / С.В. Буравков // Вестник ПАГС. – 2016. – № 1 (30). – С. 65-68.
- 6 Бутов, В.Н. Управление имуществом муниципального образования: вопросы теории и практики [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 15.08.2009. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-imuschestvom-munitsipalnogo-obrazovaniya-voprosy-teorii-i-praktiki/viewer>. – 25.04.2020.
- 7 Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (ред. от 22.04.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702/. – 31.03.2020.
- 8 Гимазова, Ю.В. Государственное и муниципальное управление: учеб. / Ю.В. Гимазова, Н.А. Омельченко. – М.: Юрайт, 2019. – 453 с.
- 9 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от

30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/. – 10.04.2020.

10 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/. – 30.03.2020.

11 Ерошкин, А.К. Нормативно-правовая база управления муниципальной собственностью в РФ [Электронный ресурс] // Moluch.ru: офиц. сайт. – 01.06.2016. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/115/31141/>. – 28.03.2020.

12 Журавлева, К.А. Сущность местного самоуправления / К.А. Журавлева // Молодой учёный. – 2018. – № 43. – С. 15-17

13 Козельская, И.Н. Управление государственным и муниципальным имуществом [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / И.Н. Козельская, А.В. Козельский. – Саратов: ССЭИ РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2017. – 136 с. – Режим доступа: http://www.seun.ru/content/learning/4/science/1/doc/Kozelskay_Upravlenie%20gos%20i%20munitsip%20imushchesrvom.pdf. – 15.04.2020.

14 Кокин, И.А. Управление муниципальным имуществом [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / И.А. Кокин [и др.]. – М.: Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ, 2017. – 606 с. – Режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/01003085293>. – 25.04.2020.

15 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с изм. и доп. от 21.07.2014) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/. – 29.03.2020.

16 Концессия определение [Электронный ресурс] // Ru.wikipedia.org: офиц. сайт. – 05.05.2020. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/концессия>. – 25.03.2020.

17 Леви, А.А. Муниципальная собственность: управление формирования

/ А.А. Леви // Муниципальная власть. – 2017. – № 1. – С. 55-58.

18 Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 21.07.2003. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>. – 24.03.2020.

19 Модин, Н.А. Муниципальная собственность – экономическая основа деятельности органов местного самоуправления / Н.А. Модин // Законодательство и экономика. – 2015. – № 2. – С. 32-34.

20 Музинский, Р.В. Имущественные муниципально-правовые отношения: понятия и виды [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 15.08.2017. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/imuschestvennye-munitsipalno-pravovye-otnosheniya-ponyatie-i-vidy/viewer>. – 28.04.2020.

21 Мухаев, Р.Т. Система государственного и муниципального управления: учеб. / Р.Т. Мухаев. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2020. – 299 с.

22 Налесная, Я.А. Методы оценки эффективности и инструменты управления муниципальной собственностью [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 04.08.2015. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-otsenki-effektivnosti-i-instrumenty-upravleniya-munitsipalnoy-sobstvennostyu/viewer>. – 28.04.2020.

23 Осейчук, В.И. Правовое обеспечение государственного и муниципального управления: учеб. / В.И. Осейчук. – М.: Юрайт, 2020. – 269 с.

24 Осейчук, В.И. Теория государственного управления: учебник и практикум / В.И. Осейчук. – М.: Юрайт, 2020. – 342 с.

25 Основы государственного и муниципального управления: учеб. / Г.А. Меньшикова, Н.А. Пруеля. – М.: Юрайт, 2020. – 340 с.

26 Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Марковского сельсовета, утверждённого решением Совета депутатов Марковского сельсовета от 23.09.2011 г. № 255 (в ред. решения Совета депутатов от 25.11.2011 г. № 277) [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/normativno-pravovaya-baza-markovo/proekty-npa-markovo/proekty-npa-za-2019-god-markovo/>.

– 27.03.2020.

27 Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1717 «О внесении изменений в Правила противопожарного режима в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287308/. – 29.03.2020.

28 Прокофьев, С.Е. Управление государственной и муниципальной собственностью: учеб. / С.Е. Прокофьев, А.И. Галкин, С.Г. Еремин. – М.: Юрайт, 2020. – 305 с.

29 Прокофьева, С.Е. Система местного самоуправления: учеб. пособ. [Электронный ресурс] // Urait.ru: офиц. сайт. – 07.07.2015. – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/453669>. – 10.05.2020.

30 Реестр имущества администрации Марковского сельсовета [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/munitsipalnoe-imushchestvo-mark/reestr-munitsipalnogo-imushchestva-munitsipalnogo-obrazovaniya-markovskiy-selsovet/>. – 26.03.2020.

31 Решение Марковского сельского Совета народных депутатов от 25.12.2019 «Об утверждении Реестра муниципального имущества Марковского сельсовета Благовещенского района Амурской области» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/munitsipalnoe-imushchestvo-mark/reestr-munitsipalnogo-imushchestva-munitsipalnogo-obrazovaniya-markovskiy-selsovet/>. – 26.03.2020.

32 Решение Марковского Совета народных депутатов 05.04.2016 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Марковского сельсовета и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории Марковского сельсовета» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://blgraion.amurobl.ru/>

pages/ss/markovskiy/normativno-pravovaya-baza-markovo/. – 26.03.2020.

33 Решение Марковского Совета народных депутатов от 05.04.2016. «Об утверждении порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Марковского сельсовета» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://blgraion.amurobl.ru>. – 27.03.2020.

34 Решение Марковского Совета народных депутатов от 10.02.2015 «Об утверждении положения о порядке планирования приватизации муниципального имущества Марковского сельсовета» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://blgraion.amurobl.ru/pages/ss/markovskiy/normativno-pravovaya-baza-markovo/>. – 29.03.2020.

35 Сальникова, О.Н. Актуализация проблемы процесса признания недвижимого имущества бесхозным [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 04.08.2019. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualizatsiya-problemy-protsesta-priznaniya-nedvizhimogo-imuschestva-beshozaunym/viewer>. – 28.04.2020.

36 Сальникова, О.Н. Системы способов выявления бесхозного имущества органами муниципалитета [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 14.04.2018. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualizatsiya-problemy-protsesta-priznaniya-nedvizhimogo-imuschestva-beshozaunym/viewer>. – 28.04.2020.

37 Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 07.08.2003. – Режим доступа: <https://amurstat.gks.ru>. – 23.03.2020.

38 Третьякова, А.В. Повышение эффективности управления муниципальной собственностью как фактор пополнения доходной базы местных бюджетов / А.В. Третьякова // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2015. – № 1. – С. 68-71.

39 Управление государственной и муниципальной собственностью [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / под ред. В.В. Ходырева, Е.В. Ушакова,

В.В. Юшкова. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского ун-та технологий управления и экономики, 2017. – 146 с. – Режим доступа: https://www.spbume.ru/file/pages/1197/KhodyrevVV_UshakovaEV_YushkovaVV.pdf. – 25.04.2020.

40 Управление муниципальным имуществом [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / под ред. Е.В. Ивашкиной. – М.: АНХ, 2007. – 944 с. – Режим доступа: http://131fz.ranepa.ru/uploads/files/2015/10/2007_umi_uchebnoe_posobie_dlia_prepod.pdf. – 15.05.2020.

41 Устав Марковского сельсовета [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 01.03.2001. – Режим доступа: <https://www.blagraion.ru/node/1826>. – 29.03.2020.

42 Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 № 161-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39768/. – 23.05.2020.

43 Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 24.04.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/. – 12.05.2020.

44 Федеральный закон «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 27.12.2018) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78288/ef830b5062e74c308b854f636257f40a07e98fca/#dst100030. – 12.04.2020.

45 Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/. – 12.04.2020.

46 Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 23.05.2020) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/. – 25.05.2020.

47 Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа» от 01.05.2016 № 119-ФЗ (ред. от 18.07.2019) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 01.02.1997. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/. – 24.03.2020.

48 Хакимов, В.В. Особенности системы управления муниципальной собственностью / В.В. Хакимов // Вестник ЧелГУ. – 2016. – № 2 (384). – С. 123-128.

49 Чудинов, С.А. Управление муниципальной собственностью: проблемы и пути решения [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 11.04.2015. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-munitsipalnoy-sobstvennostyu-problemy-i-puti-sovershenstvovaniya/viewer>. – 25.03.2020.

50 Ямщикова, И.В. Теоретические основы управления муниципальной собственностью решения [Электронный ресурс] // Cyberleninka.ru: офиц. сайт. – 11.04.2015. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-osnovy-upravleniya-munitsipalnoy-sobstvennostyu-1/viewer>. – 28.04.2020.